

Uchwała Nr V/65/07
Rady Gminy Zaleszany
z dnia 27 kwietnia 2007 r.

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów przeznaczonych pod działalność gospodarczą i rekreacyjną, położonych w miejscowości Skowierzyn na obszarze gminy Zaleszany.

Działając na podstawie art. 18 ust. 2, pkt 5 z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym – (tekst jednolity Dz. U. Nr 142 z 2001 r. poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003 r. poz. 717 z późn.zm.)

Rada Gminy Zaleszany uchwala co następuje:

ROZDZIAŁ I
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej planem, dla obszaru o powierzchni około 25 ha położonego na terenie gminy Zaleszany na zachód od terenów zainwestowanych miejscowości Skowierzyn, obejmującym działki nr ewid. 572 i 881, zgodnie z oznaczeniem granicy na rysunku planu.

§ 2

1. Integralnymi załącznikami do niniejszej uchwały są:
 - 1) Załącznik Nr 1 – rysunek planu stanowiący załącznik graficzny, wykonany na mapie sytuacyjno- wysokościowej w skali 1:1000,
 - 2) Załącznik Nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.
2. Rysunek planu stanowi integralną część uchwały (ustaleń planu) i obowiązuje w zakresie zastosowanych oznaczeń określonych jako obowiązujące:
 - 1) granica obszaru objętego planem miejscowym,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 3) przeznaczenie poszczególnych terenów określone symbolem,
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy.
3. Rozwiązania przestrzenne zawarte w planach są zgodne z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zaleszany uchwalonego uchwałą NR XXV/240/2001 Rady Gminy Zaleszany z dnia 18 września 2001 r. oraz zmianą „Studium” uchwalonego uchwałą Nr V/63/07 Rady Gminy Zaleszany z dnia 27 kwietnia 2007 r.

§ 3

Ileć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Gminy w Zaleszanych w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego tereny w granicach administracyjnych gminy;
- 2) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:1000 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały;
- 3) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi tzn. zajmować więcej niż 50% obszaru;
- 4) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe, zajmując mniej niż 50% obszaru;
- 5) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe lub uzupełniające, którego realizacja na danym terenie wynika z niezbędnego uzupełnienia infrastruktury przestrzennej lub technicznej i która nie koliduje z funkcjami podstawowymi;
- 6) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć grunt rodzimy oraz wodę powierzchniową na terenie działki budowlanej, a także 50% sumy powierzchni terenów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10m² urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym roślinom naturalną wegetację;
- 7) usługach lub obiektach usługowych – należy przez to rozumieć obiekty budowlane, pomieszczenia w budynkach i urządzenia służące do działalności, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych;
- 8) linii zabudowy – należy przez to rozumieć linie utworzone przez najbardziej wysunięte lica ścian budynków z wyłączeniem balkonów, daszków wystających ponad kondygnację przyziemia oraz garaży;
- 9) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 10) wskaźnik intensywności zabudowy – rozumie się przez to wartość liczbową wyrażającą stosunek sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych (przez kondygnację nadziemną rozumie się również piwnice doświetlone przez otwory okienne usytuowane w całości nad powierzchnią terenu oraz poddasze uznane zgodnie z prawem budowlanym jako mieszkalne), mierzonej po obrysie zewnętrznym budynków istniejących i lokalizowanych na działce do powierzchni całkowitej działki budowlanej lub terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi i przeznaczonego pod zabudowę;
- 11) przedsięwzięciu uciążliwym – rozumie się przez to ingerencję w środowisko, polegającą na przekształceniu lub zmianie sposobu wykorzystania terenu, wymagającą przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko w trybie przepisów odrębnych,

ROZDZIAŁ II

USTALENIA WSPÓLNE OBOWIĄZUJĄCE NA CAŁYM OBSZARZE OBJĘTYM PLANEM

§ 4

Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów wydzielonych na rysunkach planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych następującymi symbolami literowymi:

- 1) RM,U – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach agroturystycznych

- 2) RU – tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz leśnych i rybackich
- 3) U – tereny zabudowy usługowej
- 4) US – tereny sportu i rekreacji
- 5) ZP – tereny zieleni publicznej urządzonej
- 6) WS – tereny wód powierzchniowych
- 7) tereny komunikacji drogowej-publicznej
 - a) KDL – tereny dróg lokalnych
 - b) KDD – tereny dróg dojazdowych
- 8) tereny komunikacji drogowej-wewnętrznej
 - a) KDW – tereny dróg wewnętrznych
 - b) KDxj – tereny ciągu pieszo – jezdni
 - c) Kxr – tereny ciągów pieszo – rowerowych
 - d) KS – teren parkingu
- 9) K – tereny obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (przepompownia ścieków)

§ 5

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

1. Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów za wyjątkiem wykorzystania zgodnie z dotychczasowym użytkowaniem.
2. Dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości mniejszej niż 3m lecz nie mniejszej niż 1,5m od tej granicy, zgodnie z warunkami technicznymi,
3. Dopuszcza się sytuowanie reklam na terenach przeznaczonych pod zabudowę w formie:
 - 1) słupów reklamowych o wysokości nie większej niż 3m;
 - 2) tablic, neonów i ekranów o powierzchni nie większej niż 8m w obrysie zewnętrznym.
4. Dopuszcza się lokalizację nie wyznaczonych na rysunku planu urządzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej o lokalnym charakterze, niezbędnych do obsługi osiedla.

§ 6

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowo-usługowej ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć uciążliwych mogących znacząco oddziaływać na środowisko dla których jest wymagany lub może być wymagany raport oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Ustala się konieczność zachowania warunków wynikających z położenia terenów w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 425 „Dębica – Stalowa Wola – Rzeszów” poprzez zapewnienie zastosowania rozwiązań technicznych i technologicznych nie powodujących zagrożeń dla środowiska wodnego i mogących doprowadzić do skażenia wód podziemnych:
 - 1) w zakresie gospodarki ściekowej
 - 2) odprowadzenie wód opadowych z terenów tras komunikacyjnych, parkingów i terenów zabudowy techniczno-produkcyjnej przy wykorzystaniu separatorów związków ropopochodnych;
3. W lokalnych przypadkach gdzie okresowo może występować wysoki poziom wód gruntowych, posadowienie budynków winno uwzględniać ograniczenia gruntowo-wodne,
4. Wymagania w zakresie bezpieczeństwa ludzi i ich mienia oraz minimalizowania strat powodziowych na terenach potencjalnych zagrożeń powodziowych (działki nr ew. 572 i 881 położone są na obszarze potencjalnego zagrożenia powodzią). Zgodnie z art. 84 ust. 2 ustawy z dnia 18 lipca 2001r. prawo wodne (Dz. U. Nr 115 z 2001r. z późniejszymi zmianami) należy

- realizować poprzez stosowanie rozwiązań konstrukcyjno-technicznych obiektów kubaturowych, zabezpieczających przed skutkami oddziaływania wód powodziowych,
5. Wymagania w zakresie ochrony powietrza wód, gleby, ziemi, ochrony przed wibracjami i polami elektromagnetycznymi realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
 6. Obowiązują wartości dopuszczalne poziomów hałasu w środowisku ustalone w Rozporządzeniu Ministra Środowiska, w tym:
 - 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem RM,U; US dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy zagrodowej oraz rekreacyjno-wypoczynkowych poza miastem,
 - 2) dla pozostałych terenów nie wymienionych w ust. 6 pkt 1 wskazuje się dopuszczalny poziom hałasu jak dla zabudowy zagrodowej.

§ 7

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1. Przestrzenie publiczne stanowią:
 - 1) drogi,
 - 2) ciągi pieszo-jezdne,
 - 3) ścieżki rowerowe,
 - 4) zieleń publiczna.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się budowę w sposób zgodny z przepisami odrębnymi i zasadami współżycia społecznego:
 - 1) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 2) urządzeń zaopatrzenia w wodę, gromadzenia i utylizacji odpadów;
 - 3) obiektów małej architektury;
 - 4) reklam.
3. Ustala się zakaz lokalizowania obiektów usługowo-handlowych o ile zapis ustaleń szczegółowych nie stanowi inaczej;

§ 8

Zasady kształtowania działek budowlanych

1. Ustala się możliwość łączenia działek ze sobą i podział w celu uzyskania właściwej powierzchni i szerokości działki umożliwiającej realizację inwestycji.
2. Określone w planie podziały na działki ilustrujące zasady parcelacji są podziałami proponowanymi.
3. Dopuszcza się zmianę proponowanych na rysunkach planów podziałów terenów na działki budowlane pod warunkiem zachowania:
 - 1) obowiązujących przepisów techniczno – budowlanych;
 - 2) maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy;
 - 3) ustalonego układu komunikacyjnego.
4. W przypadku scalenia i podziału nieruchomości należy zachować minimalne szerokości frontów działek:
 - 1) dla terenów zabudowy zagrodowej w gospodarstwach agroturystycznych (RM,U) – 50m;
 - 2) dla terenów obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz leśnych i rybackich (RU) – 70m;
 - 3) dla terenów zabudowy rekreacyjnej (US) - 25m;
 - 4) dla terenów zabudowy usługowej (U) - 25m;
 - 5) nie ustala się maksymalnych szerokości frontów działek,
5. W przypadku scalenia i podziału nieruchomości należy zachować minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek:

- 1) dla terenów zabudowy zagrodowej w gospodarstwach agroturystycznych (RM,U) – 3000m²;
- 2) dla terenów obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz leśnych i rybackich (RU) – 5000 m²;
- 3) dla terenów zabudowy rekreacyjnej (US) – 1000 m²;
- 4) dla terenów zabudowy usługowej (US) – 700 m²;
- 5) nie ustala się maksymalnych powierzchni działek,
- 6) Dla terenów nie wymienionych w pkt 4 i 5 nie ustala się parametrów działek,
7. Ustala się położenie granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego pod kątem 60° do 90°.

§ 9

Ustalenia dotyczące rozbudowy systemu komunikacyjnego

1. Ustala się układ komunikacyjny dróg publicznych dla obsługi komunikacyjnej terenu objętego planem i powiązania z układem komunikacyjnym zewnętrznym, oznaczony na rysunku planu symbolami:
 - 1) KDL – droga lokalna
 - 2) KDD – droga dojazdowa
2. Ustala się układ uzupełniający dróg wewnętrznych, oznaczony na rysunku planu symbolem KDW dla obsługi komunikacyjnej terenów i powiązania z układem dróg publicznych oraz dojazdem do pól.
3. Ustala się ciąg pieszo-jezdny, oznaczony na rysunku planu symbolem KDxj i ciągi pieszo-rowerowe oznaczone na rysunku planu symbolem Kxr.
4. Ustala się jako przeznaczenie uzupełniające następujące zasady lokalizacji miejsc parkingowych dla samochodów osobowych:
 - 1) niezbędne dla obsługi przeznaczenia podstawowego w ilości:
 - a) dla zabudowy zagrodowej w gospodarstwach agroturystycznych (RM,U)- minimum 1 miejsce parkingowe na działce oraz dodatkowo 2 miejsca parkingowe przypadające na 10 użytkowników przebywających okresowo biorąc pod uwagę maksymalną liczbę miejsc noclegowych w gospodarstwie agroturystycznym;
 - b) w przypadku wystąpienia przeznaczenia dopuszczalnego – usług, dodatkowo 1 miejsce parkingowe na każde następne 50m² powierzchni;
 - c) dla obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz leśnych i rybackich (RU) - 2 miejsca na 10 zatrudnionych;
 - d) dla terenów sportowo – rekreacyjnych w obrębie wydzielonego terenu - 2 miejsca na 10 użytkowników mogących jednocześnie przebywać na terenie sportowo- rekreacyjnym;
 - 1) lokalizacja miejsc parkingowych dla samochodów winna zapewnić ochronę interesów osób trzecich.

§ 11

Ustalenia dotyczące przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

1. Zaopatrzenie w wodę
 - 1) źródłem zaopatrzenia w wodę będzie istniejące ujęcie i stacja uzdatniania wody w Kotowej Woli oraz istniejąca sieć wodociągowa, której rozbudowa pozwoli na zaspokojenie potrzeb mieszkańców projektowanych obszarów.
 - 2) na obszarach objętych planem należy zapewnić możliwość korzystania z wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami i normami obowiązującymi w zakresie ochrony przeciwpożarowej.

2. Gospodarka ściekowa - ustala się następujące zasady odprowadzania ścieków, lokalizacji oraz budowy obiektów i sieci infrastruktury kanalizacyjnej:
 - 1) obszary objęte planem są lub zostaną wyposażone w system zbiorowej kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem ścieków do istniejącej oczyszczalni w miejscowości Kępie Zaleszańskie.
 - 2) plan uwzględnia zaprojektowany (projekt techniczny) dla miejscowości Skowierzyn system kanalizacji sanitarnej w układzie grawitacyjno – ciśnieniowym, a zaproponowane rozwiązania stanowią rozwinięcie i uzupełnienie tego systemu dla zapewnienia odbioru ścieków sanitarnych z projektowanych terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej.
 - 3) budowa sieci kanalizacyjnej na nowych terenach budowlanych powinna być prowadzona w układzie rozdzielczym grawitacyjno – ciśnieniowym.
 - 4) dla terenów dotychczas nieskanalizowanych do czasu realizacji docelowych rozwiązań dopuszcza się możliwość realizacji indywidualnego gromadzenia i utylizacji ścieków.
 - 5) odwodnienie terenów nastąpi poprzez system rowów otwartych, do których wody opadowe zostaną doprowadzone powierzchniowo przez odpowiednie ukształtowanie spadków dróg oraz płytkami korytami.
3. Zaopatrzenie w gaz będzie w oparciu o istniejące stacje redukcyjno – pomiarowe I^o:
 - 1) Turbia o przepustowości $Q - 1600 \text{ Nm}^3/\text{h}$
 - 2) poprzez rozbudowę istniejącej sieci średnioprężnej.
Redukcja ciśnienia średniego na niskie nastąpi u odbiorców poprzez indywidualne reduktory domowe.
4. Zaopatrzenie w ciepło - pokrycie potrzeb cieplnych nastąpi poprzez realizację indywidualnych systemów grzewczych wykorzystujących jako czynnik grzewczy paliwo spełniające dopuszczalne normy ekologiczne.
5. Gospodarka odpadami
 - 1) gromadzenie odpadów stałych szczelnie w pojemnikach na własnej działce.
 - 2) odbiór odpadów komunalnych nastąpi przez wyspecjalizowane jednostki na zasadach obowiązujących w gminie.
 - 3) odpady wytworzone w wyniku prowadzonej działalności usługowej i produkcyjnej zostaną wykorzystane lub unieszkodliwione na zasadach określonych odrębnymi przepisami.
6. Projektowane przewody wodociągowe, kanalizacyjne i gazowe powinny być prowadzone w liniach rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg, poza pasem jezdni. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się możliwość lokalizacji w pasie jezdni po uzgodnieniu z zarządcą drogi.
Dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez pozostałe tereny wyznaczone na rysunku planu w sposób nie kolidujący z podstawowym przeznaczeniem terenu.
7. Energetyka:
 - 1) podstawowym źródłem zaopatrzenia w energię elektryczną pozostaje istniejąca sieć średniego napięcia 15 kV, i istniejących stacji transformatorowych 15/0,4 kV i usytuowanych poza obszarem objętym planem istniejące stacje 15/0,4 kV,
 - 2) wzdłuż istniejących i nowo projektowanych napowietrznych linii niskiego napięcia 0,4 kV, linii kablowych 0,4 kV, wokół istniejących i projektowanych stacji transformatorowych 15/0,4 kV, należy zachować odległości zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) na obszarze objętym planem dopuszcza się przebudowę napowietrznych linii średniego i niskiego napięcia na linie kablowe oraz w uzasadnionych przypadkach na linie napowietrzne, na warunkach określonych przez operatora sieci elektroenergetycznej;
 - 4) linie kablowe średniego i niskiego napięcia należy układać, w liniach rozgraniczających istniejących dróg, poza pasem jezdni, po uzgodnieniu z zarządcą drogi;
 - 5) w obrębie pasa drogowego dopuszcza się lokalizowanie wolnostojących szaf z urządzeniami, aparaturą i osprzętem infrastruktury elektroenergetyki, na warunkach określonych przez zarządcę drogi,

8. Obsługa telekomunikacyjna poprzez:
 - 1) budowę sieci telekomunikacyjnej w ciągach projektowanych i istniejących dróg wg projektu zasilania na warunkach określonych przez dysponenta sieci oraz operatorów niezależnych i telefonię komórkową,
 - 2) urządzenia telekomunikacyjne należy umieszczać wewnątrz obiektów kubaturowych lub w kioskach wolnostojących w ramach przeznaczenia dopuszczalnego,
 - 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń telekomunikacyjnych na masztach nadawczych poza terenami zabudowy mieszkaniowej
9. Dopuszcza się remonty, modernizację, przebudowę urządzeń i sieci infrastruktury technicznej na warunkach określonych przez dysponentów sieci i w sposób nie kolidujący z podstawowym przeznaczeniem terenu.

ROZDZIAŁ III

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 12

1. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu pod obiekty i urządzenia sportu i rekreacji, oznaczonego na rysunku planu symbolami US (1US - 3US).
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:
 - 1) obiektów i urządzeń sportowych (boisk, kortów tenisowych, urządzeń lekkoatletycznych);
 - 2) obiektów i urządzeń związanych z jazdą konną (1US, 2US) (stadnina koni, tor do nauki jazdy konnej, tor przeszkód do jazdy konnej sportowej)
 - 3) obiektów i urządzeń związanych ze zbiornikiem wodnym (3US, 4US) (wypożyczalnia-sklep sprzętu wędkarskiego, wypożyczalnia rowerów, sprzętu do sportów wodnych);
 - 4) placów zabaw;
 - 5) obiektów małej architektury;
 - 6) założenia zieleni parkowej;
 - 7) zieleń o charakterze izolacyjnym;
 - 8) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 9) miejsc parkingowych niezbędnych dla obsługi przeznaczenia podstawowego;
3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu :
 - 1) na terenach przeznaczonych pod zabudowę wyznacza się **nieprzekraczalną** linię zabudowy od linii rozgraniczającej drogi oraz ciągów pieszo-jezdných i rowerowych dla boisk, kortów tenisowych i budynków, oznaczonej na rysunku planu symbolami:

a) 1KDL-	12 m
b) 1KDD-	8 m
c) Kxj-	8 m
d) 1Kxr-5Kxr-	4 m
 - 1) wskaźnik intensywności zabudowy: – nie ustala się,
 - 2) wielkość obiektów budowlanych – do 1500m² powierzchni zabudowy;
 - 3) maksymalna wysokość mierzona od poziomu terenu do kalenicy dachu – 10,5m;
 - 4) dachy dwu-lub wielospadowe o kacie nachylenia połaci od 15° do 45°;
 - 5) kolorystyka ścian zewnętrznych budynku jasna z możliwością zastosowania ciemnych detali (kolory tzw. naturalne np.: piaskowy, brzoskwiniowy, „złamana biel”);
 - 6) pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub blachodachówką z możliwością zastosowania innych powszechnie stosowanych rozwiązań o wysokim stopniu estetyki;
 - 7) kolorystyka dachu (zalecany kolor brązowy lub brązowo-czerwony);
 - 8) zachowanie na każdej działce minimum 50% powierzchni biologicznie czynnej.
4. Pozostałe zasady zagospodarowania terenu jak w ustaleniach ogólnych.

1. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu pod zabudowę zagrodową w gospodarstwach agroturystycznych z nieuciążliwymi usługami wbudowanymi w parterach budynków mieszkalnych lub wolnostojące, określone na rysunku planu symbolem - **RM,U**.
2. Przeznaczenie dopuszczalne:
 - 1) budynki gospodarcze w zabudowie zagrodowej;
 - 2) nieuciążliwe usługi komercyjne zlokalizowane w kubaturze budynku o przeznaczeniu podstawowym RM,U;
 - 3) obiekty małej architektury,
 - 4) zieleń ozdobną i rekreacyjną,
 - 5) zieleń o charakterze izolacyjnym.
 - 6) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
 - 7) miejsca parkingowe i dojazdy niezbędne dla obsługi przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego.
3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) na terenach przeznaczonych pod zabudowę wyznacza się **nieprzekraczalną** linię zabudowy od linii rozgraniczającej drogi, oznaczonej na rysunku planu symbolami:
 - a) KDL- 12m
 - b) 1KDW- 8 m
 - 2) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,2 do 0,6;
 - 3) zachowanie na każdej działce minimum 30% powierzchni biologicznie czynnej;
 - 4) nie dopuszcza się grodzienia posesji od strony ciągów komunikacyjnych przy użyciu prefabrykowanych przęseł betonowych (dopuszczalne są prefabrykowane kształtki betonowe do budowy słupków i murków cokołowych z ażurowym wypełnieniem przęseł elementami drewnianymi lub metalowymi);
 - 5) forma architektoniczna budynków mieszkalnych i usługowych w zabudowie zagrodowej powinna spełniać następujące wymagania:
 - a) budynki wyłącznie jako wolnostojące o funkcji odrębnej (mieszkaniowej lub usługowej) lub połączonej (mieszkaniowo-usługowej),
 - b) wysokość budynków – 2 kondygnacje nadziemne, w tym parter o funkcji mieszkaniowej lub usługowej a poddasze mieszkalne, maksymalnie 9,0m licząc od projektowanego poziomu terenu do kalenicy dachu,
 - c) dachy dwu-lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 45° i kalenicy nad główną bryłą budynku usytuowaną równolegle do ulicy lub prostopadle do bocznych granic działek,
 - d) dla dachów dwuspadowych należy przyjąć ten sam kąt nachylenia dachu dla obydwu połaci dachowych,
 - e) dla dachów wielospadowych należy przyjąć ten sam kąt nachylenia dachu dla obydwu połaci dachowych w obrębie jednej bryły,
 - f) kształty dachów zharmonizowane z kształtem dachów budynków jednorodzinnych usytuowanych na sąsiednich działkach dla kontynuacji przeważającej formy dachów,
 - g) pokrycie dachów w ciemnej kolorystyce (brązowe lub brązowo-czerwone), ceramiczne lub imitujące dachówkę fakturą i kolorem,
 - h) kolorystyka ścian zewnętrznych budynku jasna z możliwością zastosowania ciemnych detali (kolory tzw. naturalne np.: piaskowy, pastelowy brzoskwiniowy, „złamana biel”)
 - 6) budynki gospodarcze i garaże w zabudowie zagrodowej lub o połączonych funkcjach należy realizować:
 - a) w tyle działki za budynkiem mieszkalnym, mieszkalno-usługowym lub usługowym w narożach działki bądź we wspólnej granicy działek, przy czym dopuszcza się także lokalizację budynków w zbliżeniu do granicy działki lub jako wolnostojące,

- b) budynki gospodarcze należy lokalizować jako dobudowane w przypadku istniejących bądź realizowanych w granicy budynków gospodarczych na działkach sąsiednich,
 - c) dopuszcza się realizację garażu dobudowanego lub wbudowanego w bryłę budynku mieszkalnego, przy zachowaniu nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) wysokość budynków – 1 kondygnacja, maksymalnie 7,5m licząc od projektowanego poziomu terenu do kalenicy dachu,
 - e) dachy dwuspadowe symetryczne o nachyleniu połaci dachowych pod kątem od 30° do 45° lub jednospadowe dla budynków usytuowanych w granicy działki, zharmonizowane z budynkiem mieszkalnym w obrębie jednej działki,
 - f) pokrycie dachów ceramiczne lub imitujące dachówkę fakturą i kolorem dachów, dostosowane do pokrycia budynku mieszkalnego, zlokalizowanego na tej samej działce.
 - g) kolorystyka ścian zewnętrznych budynku zharmonizowana z budynkiem o funkcji podstawowej w obrębie jednej działki.
4. Pozostałe zasady zagospodarowania terenu jak w ustaleniach ogólnych.

§ 14

1. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu pod obsługę produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz leśnych i rybackich, oznaczonego na rysunku planu symbolem RU, w tym pod:
 - 1) budynki produkcyjne;
 - 2) składy, magazyny;
 - 3) stawy rybne hodowlane;
 - 4) obiekty handlowe do 400m² powierzchni zabudowy.
2. przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) obiekty biurowo – administracyjne i socjalne, związane z funkcją podstawową;
 - 2) obiekty garażowe;
 - 3) parkingi, place postojowe i manewrowe transportu drogowego;
 - 4) zielen o charakterze izolacyjnym.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się:
 - 1) realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 2) ciągi piesze i ścieżki rowerowe.
4. Zasady zagospodarowania terenu i warunki zabudowy:
 - 1) dopuszczalna wysokość zabudowy – 2 kondygnacje nadziemne;
 - 2) dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 25°;
 - 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 20% powierzchni działki;
 - 4) część działki znajdująca się pomiędzy elewacją frontową budynków, a drogą publiczną powinna być zagospodarowana przy zachowaniu powyższych standardów estetycznych z udziałem zieleni wysokiej i średniej;
 - 5) komunikację wewnętrzną, parkingi, place składowe i manewrowe należy realizować jako utwardzone, a odprowadzenie wód opadowych rozwiązać indywidualnie przy wykorzystaniu separatorów związków ropopochodnych.
5. Pozostałe zasady zagospodarowania terenu jak w ustaleniach ogólnych.

§ 15

1. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu pod zabudowę usługową w budynkach wolnostojących, określonego na rysunku planu symbolem -U (1U- 4U) .
2. Jako przeznaczenie uzupełniające ustala się:
 - 1) obiekty małej architektury;

- 2) zieleni ozdobną i rekreacyjną;
 - 3) zieleni o charakterze izolacyjnym;
 - 4) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
 - 5) miejsca parkingowe i dojazdy niezbędne dla obsługi przeznaczenia podstawowego.
3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) na terenach przeznaczonych pod zabudowę wyznacza się **nieprzekraczalną** linię zabudowy:
od linii rozgraniczającej drogi, oznaczonej na rysunku planu symbolami:
 - a) 1KDL- 12 m
 - b) 1KDD, 2KDD- 8 m
 - c) 1Kxr, 2Kxr, 3Kxr, 5Kxr- 4 m
 - 2) co najmniej 30% działki stanowić powinna powierzchnia biologicznie czynna; wskaźnik intensywności zabudowy nie może przekraczać 0,6;
 - 3) nie dopuszcza się grodzenia posesji od strony ciągów komunikacyjnych przy użyciu prefabrykowanych przęseł betonowych (dopuszczalne są prefabrykowane kształtki betonowe do budowy słupków i murków cokołowych z ażurowym wypełnieniem przęseł elementami drewnianymi lub metalowymi);
 - 4) forma architektoniczna zabudowy usługowej:
 - a) budynki wyłącznie jako wolnostojące,
 - b) wysokość budynków – 2 kondygnacje nadziemne, maksymalnie 9,0m licząc od projektowanego poziomu terenu do kalenicy dachu,
 - c) dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 45° i kalenicy nad główną bryłą budynku usytuowaną równolegle do ulicy lub prostopadle do bocznych granic działek (dopuszczalny płaski stropodach),
 - d) dla dachów dwuspadowych należy przyjąć ten sam kąt nachylenia dachu dla obydwu połaci dachowych,
 - e) dla dachów wielospadowych należy przyjąć ten sam kąt nachylenia dachu dla obydwu połaci dachowych w obrębie jednej bryły,
 - f) pokrycie dachów w ciemnej kolorystyce (brązowe lub brązowo-czerwone), ceramiczne lub imitujące dachówkę fakturą i kolorem,
 - g) kolorystyka ścian zewnętrznych budynku jasna z możliwością zastosowania ciemnych detali (kolory tzw. naturalne np.: piaskowy, pastelowy brzoskwiniowy, „złamana biel”)
 - 5) budynki gospodarcze obsługujące podstawową funkcję należy realizować:
 - a) w tyle działki za budynkiem usługowym w narożach działki bądź we wspólnej granicy działek, przy czym dopuszcza się także lokalizację budynków w zbliżeniu do granicy działki lub jako wolnostojące,
 - b) budynki gospodarcze należy lokalizować jako dobudowane w przypadku istniejących bądź realizowanych w granicy budynków gospodarczych na działkach sąsiednich,
 - c) wysokość budynków – 1 kondygnacja, maksymalnie 6,0m licząc od projektowanego poziomu terenu do kalenicy dachu,
 - d) dachy dwuspadowe symetryczne o nachyleniu połaci dachowych pod kątem od 30° do 45° lub jednospadowe (dopuszczalne stropodachy płaskie) dla budynków usytuowanych w granicy działki, zharmonizowane z budynkiem usługowym w obrębie jednej działki,
 - e) pokrycie dachów ceramiczne lub imitujące dachówkę fakturą i kolorem dachów, dostosowane do pokrycia budynku usługowego, zlokalizowanego na tej samej działce,
 - f) kolorystyka ścian zewnętrznych budynku zharmonizowana z budynkiem usługowym w obrębie jednej działki,
4. Pozostałe zasady zagospodarowania terenu jak w ustaleniach ogólnych.

1. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu pod wody powierzchniowe, oznaczonego na rysunku planu symbolem **WS** (1WS, 2WS) pod zbiorniki wodne rekreacyjne oraz stawy rybne hodowlane.
2. Na terenie o którym mowa w ust. 1 nie dopuszcza się innego przeznaczenia.

§ 17

1. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu pod zieleni publiczną urządzoną, oznaczonego na rysunku planu symbolami **ZP**.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:
 - 1) oczek wodnych, fontann;
 - 2) placu zabaw dla dzieci;
 - 3) małych form architektonicznych;
 - 4) pasa zieleni izolującej zabudowę mieszkaniową od terenów KDL i U;
 - 5) sieci infrastruktury technicznej;
 - 6) ścieżek rowerowych (Kxr).
3. Ustala się zakaz zabudowy kubaturowej;

§ 18

1. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu pod projektowaną przepompownię ścieków, oznaczoną na rysunku planu symbolem - K.
2. W terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:
 - 1) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania przeznaczenia podstawowego,
 - 2) zieleni niskiej,
 - 3) komunikacji wewnętrznej (dojazd do obiektów i urządzeń)
3. Nie ustala się przeznaczenia uzupełniającego.

§ 19

1. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu pod drogi publiczne klasy L oznaczone na rysunku planu symbolem **KDL**,
2. W terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:
 - 1) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 10;
 - 2) urządzeń związanych z eksploatacją tras komunikacyjnych;
 - 3) pasów zieleni.
3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających – 15m;
 - 2) szerokość jezdni – 6m;
 - 3) chodniki obustronne;
 - 4) należy zapewnić odwodnienie elementów pasa drogowego.
4. Ustala się następujące zasady kształtowania przestrzeni publicznej:
 - 1) niewykorzystany teren pod lokalizację jezdni i chodników należy urządzić zielenią z dopuszczeniem elementów małej architektury;
 - 2) dopuszcza się: remonty, modernizację, przebudowę urządzeń i sieci infrastruktury technicznej na warunkach określonych przez dysponentów sieci w sposób nie kolidujący z przeznaczeniem terenu.
5. Pozostałe zasady zagospodarowania terenu jak w ustaleniach ogólnych.

§ 20

1. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu pod drogi publiczne klasy D oznaczone na rysunku planu symbolami **KDD** (1KDD, 2KDD),
2. W terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:
 - 1) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 10;
 - 2) urządzeń związanych z eksploatacją tras komunikacyjnych;
 - 3) pasów zieleni.
3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających:
1KDD, 2KDD – 10m
 - 2) szerokość jezdni – 5,0m;
 - 3) chodniki obustronne;
 - 4) należy zapewnić odwodnienie powierzchniowe elementów pasa drogowego.
4. Ustala się następujące zasady kształtowania przestrzeni publicznej:
 - 3) niewykorzystany teren pod lokalizację jezdni i chodników należy urządzić zielenią z dopuszczeniem elementów małej architektury;
 - 4) dopuszcza się: remonty, modernizację, przebudowę urządzeń i sieci infrastruktury technicznej na warunkach określonych przez dysponentów sieci w sposób nie kolidujący z przeznaczeniem terenu.
5. Pozostałe zasady zagospodarowania terenu jak w ustaleniach ogólnych.

§ 21

1. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu pod drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW** (1KDW-2KDW).
2. W terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:
 - 1) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 10;
 - 2) urządzeń związanych z eksploatacją tras komunikacyjnych;
 - 3) pasów zieleni.
3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających:
1KDW, 2KDW - 10 m
 - 2) szerokość jezdni:
1KDW, 2KDW - 5 m
 - 3) chodniki
1KDW, 2KDW - dwustronne
 - 4) należy zapewnić odwodnienie powierzchniowe elementów pasa drogowego.
4. Ustala się następujące zasady kształtowania przestrzeni publicznej:
 - 1) niewykorzystany teren pod lokalizację jezdni i chodników należy urządzić zielenią z dopuszczeniem elementów małej architektury;
 - 2) dopuszcza się: remonty, modernizację, przebudowę urządzeń i sieci infrastruktury technicznej na warunkach określonych przez dysponentów sieci w sposób nie kolidujący z podstawowym przeznaczeniem terenu;
5. Pozostałe zasady zagospodarowania terenu jak w ustaleniach ogólnych.

§ 22

1. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu pod ciąg pieszo – jezdny, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDxj**
2. W terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:
 - 1) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 10;
 - 2) urządzeń związanych z eksploatacją tras komunikacyjnych;
 - 3) pasów zieleni.
3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających- 10 m
- 2) szerokość jezdni - 5 m
- 3) chodniki - dwustronne
- 4) należy zapewnić odwodnienie powierzchniowe elementów pasa drogowego.
4. Ustala się następujące zasady kształtowania przestrzeni publicznej:
 - 1) niewykorzystany teren pod lokalizację jezdni i chodników należy urządzić zielenią z dopuszczeniem elementów małej architektury;
 - 2) dopuszcza się: remonty, modernizację, przebudowę urządzeń i sieci infrastruktury technicznej na warunkach określonych przez dysponentów sieci w sposób nie kolidujący z podstawowym przeznaczeniem terenu;
5. Pozostałe zasady zagospodarowania terenu jak w ustaleniach ogólnych.

§ 23

1. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu pod ciągi pieszo-rowerowe oznaczone na rysunku planu symbolem **Kxr** (1Kxr-5Kxr).
2. W terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 10;
3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających- 3,5 m
 - 2) szerokość pasa o utwardzonej nawierzchni- 2,5 m
 - 3) zakaz grodzenia terenów;
 - 4) należy zapewnić odwodnienie powierzchniowe ciągu pieszo-rowerowego;
 - 5) zakaz wprowadzania wszelkiej zabudowy kubaturowej
4. Ustala się następujące zasady kształtowania przestrzeni publicznej:
 - 1) teren ciągu pieszo-rowerowego musi posiadać nawierzchnię utwardzoną,
 - 2) należy zapewnić oświetlenie ciągu pieszo-rowerowego,
 - 3) dopuszcza się: remonty, modernizację, przebudowę urządzeń i sieci infrastruktury technicznej na warunkach określonych przez dysponentów sieci w sposób nie kolidujący z podstawowym przeznaczeniem terenu;
5. Pozostałe zasady zagospodarowania terenu jak w ustaleniach ogólnych.

§ 24

1. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu pod parking dla samochodów osobowych oraz autobusów oznaczony na rysunku planu symbolem **KS**.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:
 - 1) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 9;
 - 2) pasów zieleni.
3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) zakaz grodzenia terenów;
 - 2) należy zapewnić odwodnienie powierzchniowe parkingów, dróg i placów manewrowych,
4. Ustala się następujące zasady kształtowania przestrzeni publicznej:
 - 1) teren parkingu musi posiadać nawierzchnię utwardzoną,
 - 2) należy zapewnić oświetlenie terenu parkingu,
 - 3) niewykorzystany teren pod lokalizację parkingu i dróg manewrowych należy urządzić zielenią z dopuszczeniem elementów małej architektury;
 - 4) dopuszcza się: remonty, modernizację, przebudowę urządzeń i sieci infrastruktury technicznej na warunkach określonych przez dysponentów sieci w sposób nie kolidujący z podstawowym przeznaczeniem terenu;
5. Pozostałe zasady zagospodarowania terenu jak w ustaleniach ogólnych.

ROZDZIAŁ IV

USTALENIA KOŃCOWE

§ 25

Stawki procentowe na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się na:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem RM,U;
- 2) 30% dla terenów oznaczonych symbolem RU, US;
- 3) 0% dla pozostałych terenów .

§ 26

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zaleszany.

§ 27

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Wiktor Przybyś